Apresentação

Prezado Cliente

Inicialmente, agradecemos sua escolha por um empreendimento nosso, o que muito nos honra.

Este *Manual do Proprietário* pretende familiarizá-lo com seu novo imóvel, dando-lhe informações importantes sobre o uso, a conservação e a manutenção preventiva.

Agradecemos a confiança depositada em nossa empresa e colocamo-nos à sua disposição sempre que julgar necessário. Esperamos que nossos esforços tenham resultado num produto de qualidade superior.

Cordialmente,

construtora e incorporadora

MRV Engenharia e Participações S.A.

MRV Engenharia e Participações S.A.

Relacionamento com Clientes.

Telefones - 4005.1313 Grandes Cidades - (31) 4005.1313 Outras Localidades.

www.mrv.com.br/relacionamento

Índice

1 - Manutenção Preventiva

O proprietário deverá elaborar um programa de manutenção preventiva e documentar suas respectivas inspeções e manutenções através de registros conforme ABNT NBR 5674.

É recomendável também a produção de laudos de inspeção de manutenção, uso e operação, a serem realizados periodicamente por profissionais habilitados registrados nos conselhos profissionais competentes, para serem anexados à documentação e registros da edificação. Tais laudos poderão ser solicitados pelo incorporador, construtor, proprietário ou condomínio.

A seguir elaboramos uma tabela de sugestão de programa para auxiliar o proprietário.

Tabela de periodicidade da manutenção

ITEM	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE
Dobradiças	reapertar parafusos e lubrificar	a cada 3 meses
Fechaduras	reapertar parafusos e lubrificar	a cada 6 meses
Esquadrias de alumínio	limpeza geral das esquadrias	a cada ano
	limpeza dos orifícios dos trilhos inferiores	a cada 3 meses
	reapertar parafusos aparentes dos fechos	a cada ano
	regulagem do freio	a cada ano
	inspeção visual e reconstituição da vedação de silicone	a cada ano
Impermeabilização	inspecionar os rejuntamentos dos pisos cerâmicos, ralos e peças sanitárias, buscando identificar a presença de infiltração	a cada ano
Estruturas / paredes	repintar áreas privativas	a cada 3 anos
	repintar áreas comuns	
	repintar fachada da edificação	
Instalações hidráulicas / louças e metais	verificar os ralos e sifões das louças, tanques e pias	a cada 6 meses
	trocar os vedantes (courinhos) das torneiras do lavatório e registros de pressão	a cada ano
	limpar os aeradores (bicos removíveis)	a cada 6 meses
	limpar e verificar a regulagem do mecanismo de descarga	a cada 6 meses
	verificar gaxeta, anéis o'ring e estanqueidade dos registros de gaveta e dos registros de esfera	a cada 3 anos
	limpar o crivo do chuveiro	a cada ano
	limpar a caixa de gordura e caixa de inspeção	a cada 6 meses
	limpar o reservatório	a cada 6 meses
	limpar as calhas, ralos e coletores de águas pluviais	a cada 6 meses

ITEM		DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE
Instalação elétrica	quadro de distribuição de circuitos	reapertar todas as conexões	a cada ano
	tomadas, interruptores e pontos de luz	reapertar conexões e verificar estado dos contatos elétricos substituindo as peças que apresentam desgaste	a cada 2 anos
Esquadrias de madeira e ferro		repintar	a cada 3 anos
		inspeção visual e reconstituição da vedação de silicone	a cada ano

NOTA: Recomendamos a contratação de empresa especializada ou profissional habilitado para realizar a manutenção preventiva.

2. Introdução

2.1. TERMO DE GARANTIA

O Termo de Garantia que consta no item 3 deste manual foi elaborado considerando todos os materiais e sistemas construtivos efetivamente empregados, e nele constam os prazos de garantia a partir do "**Habite-se ou Termo de Recebimento do imóvel**", sendo válido o que ocorrer primeiro.

Os prazos constantes do Termo de Garantia foram estabelecidos em conformidade com as regras legais vigentes e em vista do estágio atual de tecnologia de cada um dos componentes e/ou serviços empregados na construção. Assim sendo, os prazos referidos em tais documentos correspondem a prazos totais de garantia.

2.2. TERMO DE VISTORIA DO IMÓVEL

Por ocasião da entrega de chaves, será efetuada a vistoria da unidade, verificando se as especificações constantes no Memorial Descritivo foram atendidas, e se há vícios aparentes de construção.

Caso se verifiquem vícios durante a vistoria, será remarcada uma nova vistoria após o reparo dos mesmos.

2.3. MANUAL DO PROPRIETÁRIO

Este Manual do Proprietário contém a indicação dos principais fornecedores e desenhos orientativos, e tem como objetivo especificar a correta utilização e manutenção do seu imóvel de acordo com os sistemas construtivos e materiais empregados, evitar danos decorrentes do mau uso, esclarecer quanto aos riscos de perda da garantia pela falta de conservação e manutenção preventiva adequadas.

Constitui condição da garantia do imóvel a correta manutenção preventiva da unidade e das áreas comuns do Condomínio. Nos termos da NBR 5674, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, do Manual do Proprietário e do Manual das Áreas Comuns, **o proprietário é responsável pela manutenção preventiva de sua unidade e co-responsável pela realização e custeio da manutenção preventiva das áreas comuns.**

2.4. SOLICITAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Para solicitar Assistência Técnica na ocorrência de eventuais defeitos nos sistemas que compõe sua unidade habitacional (alvenaria estrutural, impermeabilização, pisos, azulejos, instalações elétricas, hidráulicas e gás, esquadrias metálicas, madeira, ferragens etc.) dentro dos prazos de vigência de garantia, siga as instruções:

- Acesse o site **www.mrv.com.br/relacionamento** e clique no botão assistência técnica (será necessário informar o CPF do responsável e senha).

  Descreva sua solicitação da forma mais completa e esclarecedora possível. O envio da mesma é condição mínima necessária para o atendimento.

Relacionamento com Clientes.

Telefones - 4005.1313 Grandes Cidades

(31) 4005.1313 Outras Localidades.

Não serão atendidas as solicitações verbais via telefone.

- No recebimento do seu pedido, agendaremos uma vistoria em sua unidade. Neste momento é importante a sua presença, ou de outra pessoa que possa nos mostrar os eventuais problemas e esclarecer dúvidas.
- No ato da visita, comprovada a existência do defeito e definidos os reparos a serem executados, faremos uma programação para a execução dos serviços.
- Se, ao contrário, na visita seja constatado que o defeito tenha sido causado pelo uso inadequado ou inexistência de manutenção preventiva, será cobrada a taxa de uma visita técnica e será registrada a perda da garantia, ficando o reparo e custo a cargo do morador.
- Nossos serviços serão executados em horário comercial e de acordo com o regulamento interno do Condomínio. A ordem de execução será de acordo com a sequência de encaminhamento das solicitações, exceto em caso de extrema urgência desde que atestada pela construtora.
- Terminados os reparos, nosso representante solicitará o recebimento formal dos serviços, por meio do seu "aceite" na própria solicitação ou em impresso apropriado.

2. Introdução

2.5 DEFINIÇÕES

Com a finalidade de facilitar o entendimento deste Manual, esclarecemos o significado das nomenclaturas utilizadas:

2.5.1 *Prazo de Garantia* – Período em que o construtor e/ou incorporador responde pela adequação do produto quanto ao seu desempenho, dentro do uso que normalmente dele se espera e em relação a vícios que tenham sido constatados neste intervalo de tempo. Observação: como mencionado no item 2.1, os prazos constantes do Termo de Garantia correspondem a prazos totais de garantia.

2.5.2 *Vida Útil* – Período de tempo que decorre desde a data do término da construção até a data em que se verifica uma situação de depreciação e decadência de suas características funcionais, de segurança, de higiene ou de conforto, tornando economicamente inviáveis os encargos de manutenção.

2.5.3 *Vícios Aparentes* – São aqueles de fácil constatação, detectados quando da vistoria para recebimento do imóvel.

2.5.4 *Vícios Ocultos* – São aqueles não detectáveis no momento da entrega do imóvel, e que podem surgir durante a sua utilização regular.

2.5.5 *Solidez da Construção, Segurança e Utilização de Materiais e Solo* – São itens relacionados à solidez da edificação, que possam comprometer a sua segurança, nele incluídos peças e componentes da estrutura, tais como lajes, alvenarias estruturais, estruturas de fundação, contenções e arrimos.

2.5.6 *Auto de Conclusão (Habite-se)* – Documento público expedido pela Prefeitura do município onde se localiza a construção, confirmando a conclusão da obra nas condições do projeto aprovado.

2.5.7 *Manutenção* – Conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes para atender às necessidades e segurança de seus usuários de acordo com os padrões aceitáveis de uso, de modo a preservar a utilidade e sua funcionalidade. A manutenção deve ser feita tanto nas unidades autônomas quanto nas áreas comuns.

2.5.8 *Manutenção Preventiva* – Nos termos da NBR 5674, compreende a Manutenção Rotineira, que é caracterizada pela realização de serviços constantes e simples executados por profissionais habilitados, e a Manutenção Planejada, cuja realização é organizada antecipadamente, tendo por referência solicitações dos usuários, estimativas de durabilidade esperada dos componentes das edificações em uso ou relatórios de vistorias técnicas (inspeções) periódicas sobre o estado da edificação.

2.5.9 *Manutenção Não Planejada* - Nos termos da NBR 5674, caracteriza-se pelos serviços não previstos na manutenção preventiva, incluindo a manutenção de emergência, caracterizada por serviços que exigem intervenção imediata para permitir a continuidade do uso das edificações e evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e patrimoniais aos seus usuários ou proprietários.

2.5.10 *Código do Consumidor* – É a lei 8078/90, que institui o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, melhor definindo os direitos e obrigações de consumidores e fornecedores.

2. Introdução

2.5.11 *Código Civil Brasileiro* – É a lei 10406/10 de janeiro 2002, que regulamenta a legislação aplicável às relações civis em geral, dispondo, entre outros assuntos, sobre o Condomínio em edificações. Nele são estabelecidas as diretrizes para elaboração da Convenção de Condomínio, e ali estão também contemplados os aspectos de responsabilidades, uso e administração das edificações.

2.5.12 *ABNT NBR 5674* – É a Norma Brasileira número 5674 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que regulamenta, define e obriga a manutenção de edificações.

2.5.13 *Lei 4591, de 16 de dezembro de 1964* – É a lei que dispõe sobre as incorporações imobiliárias e, naquilo que não regrado pelo Código Civil, sobre o Condomínio em edificações.

3 - Termo de Garantia

Os prazos de garantia de materiais, equipamentos e serviços dos sistemas estão relacionados a seguir, com validade a partir do **"Habite-se ou Termo de Recebimento do imóvel"**, sendo válido o que ocorrer primeiro.

As tabelas de garantias à seguir foram extraídas do Manual executado pelo Secovi-SP/Sinduscon/SP e contém os principais itens das unidades autônomas e das áreas comuns, variando com a característica individual de cada empreendimento, **portanto pode conter itens que não fazem parte deste empreendimento.**

SISTEMA		GARANTIA
	Equipamentos industrializados	
Instalações de interfone	desempenho do equipamento	fabricante (*)
	problemas com a instalação	1 ano
Moto bomba/ filtro (recirculadores de água)	desempenho do equipamento	fabricante (*)
	problemas com a instalação	1 ano
Automatização de portões	desempenho do equipamento	fabricante (*)
	problemas com a instalação	1 ano
Sistema de combate à incêndio	desempenho do equipamento	fabricante (*)
	problemas com a instalação	1 ano
Sauna	desempenho do equipamento	fabricante (*)
	problemas com a instalação	1 ano
Iluminação de emergência	desempenho do equipamento	fabricante (*)
	problemas com a instalação	1 ano
	Sistemas de automação	
Telefonia / dados	desempenho do equipamento	fabricante (*)
	problemas com a infraestrutura, prumadas, cabos e fios	01 ano
	Instalações elétricas – tomadas/ interruptores/ disjuntores	
Material	espelhos danificados ou mal colocados	no ato da entrega
	desempenho do material e isolamento térmico	fabricante (*)
Serviços	problemas com a instalação	01 ano
	Instalações elétricas – fios, cabos e tubulação	
Material	desempenho do material e isolamento térmico	fabricante (*)
Serviço	problemas com a instalação	01 ano

3 - Termo de Garantia

SISTEMA		GARANTIA
Instalações hidráulicas – colunas de água fria e tubos de queda de esgoto		
Material	desempenho do material	fabricante (*)
Serviço	danos causados devido a movimentação ou acomodacão da estrutura	05 anos
Instalações hidráulicas – coletores		
Material	desempenho do material	fabricante (*)
Serviço	problemas com a instalação	01 ano
Instalações hidráulicas – ramais		
Material	desempenho do material	fabricante (*)
Serviço	problemas com as instalações embutidas e vedação	01 ano
Instalações hidráulicas – caixa d' água		
Material		05 anos
Serviço	problemas com as instalações	01 ano
Instalações hidráulicas – louças/ caixa de descarga/ bancadas		
Material	quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou entupidas	no ato da entrega
	desempenho do material	fabricante (*)
Serviço	problemas com a instalação	01 ano
Instalações hidráulicas – metais sanitários/ sifões/ flexíveis/ válvulas/ ralos		
Material	quebrados, trincados, riscados, manchadas ou entupidos	no ato da entrega
	desempenho do material	06 meses
Serviço	problemas com a vedação	01 ano
Instalações de gás		
Material	desempenho do material	fabricante (*)
Serviço	problemas nas vedações das junções	01 ano
Impermeabilização		
	sistema de impermeabilização	05 anos

3 - Termo de Garantia

SISTEMA		GARANTIA
	Esquadrias de madeira - portas	
	lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas	no ato da entrega
	empenamento ou descolamento	01 ano
	Esquadrias de ferro - portões/ janelas/ guarda-corpo	
	amassadas, riscadas ou manchadas	no ato da entrega
	má fixação, oxidação ou mau desempenho do material	01 ano
	Esquadrias de alumínio	
Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas	problemas com a instalação ou desempenho do material	02 anos
Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio	amassadas, riscadas ou manchadas	no ato da entrega
	problemas com a integridade do material	05 anos
	Ferragens das esquadrias	
	maçanetas, fechos e articulações(itens sujeitos ao desgaste natural) amassados, riscados ou manchados	no ato da entrega
	acabamento soltando, problemas de funcionamento e desempenho do material (falhas de fabricação)	01 ano
	Telhado - Sistema de Cobertura	
Estrutura, telhas e rufos	instalação das calhas e rufos	01 ano
	estanqueidade das telhas cerâmicas e de concreto	03 anos
	integridade do engradamento e das telhas metálicas e de alumínio	05 anos
	Moldura de Isopor	
	pintura da moldura	01 ano
	durabilidade da moldura	garantia do fornecedor
	durabilidade da fixação	01 ano
	Piso de Asfalto	
Asfalto	superfície irregular	no ato da entrega
	falhas no caimento ou nivelamento inadequado	06 meses
	destacamento	02 anos
Demarcação das vagas		02 anos

3 - Termo de Garantia

SISTEMA		GARANTIA
Revestimentos de parede/ piso e teto		
Paredes e tetos internos	fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 metro	01 ano
Paredes externas/ fachada	infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada (ex: fissuras que possam vir a gerar infiltração)	03 anos
Argamassa/ gesso liso	má aderência do revestimento e dos componentes do sistema	05 anos
Azulejo/ cerâmica/ pastilha	quebrados, trincados, riscados, manchados, ou com tonalidade diferente	no ato da entrega
	falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos	06 meses
	soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso	02 anos
Pedras naturais (mármore, granito e outros)	quebradas, trincadas, riscadas ou falhas no polimento (quando especificado)	no ato da entrega
	falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos	06 meses
	soltas ou desgaste excessivo que não por mau uso	02 anos
Rejuntamento	falhas ou manchas	no ato da entrega
	falhas na aderência	01 ano
Pisos de madeira (tacos e assoalhos)	lascados, trincados, riscados, manchados ou mal fixados	no ato da entrega
	empenamento, trincas na madeira e destacamento	01 ano
Pisos de madeira *deck*	lascados, trincados, riscados, manchados ou mal fixados	no ato da entrega
	empenamento, trincas na madeira e destacamento	01 ano
Piso cimentado, piso acabado em concreto, contrapiso	superfícies irregulares	no ato da entrega
	falhas no caimento ou nivelamento inadequado	06 meses
	destacamento	02 anos

3 - Termo de Garantia

SISTEMA		GARANTIA
	Forros	
Gesso	quebrados, trincados ou manchados	no ato da entrega
	fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação	01 ano
Madeira	lascados ou mal fixados	no ato da entrega
	empenamento, trincas na madeira e destacamento	01 ano
	Pintura / verniz (interna/ externa)	
	sujeira ou mau acabamento	no ato da entrega
	empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento	01 ano
	Vidros	
	quebrados, trincados ou riscados	no ato da entrega
	má fixação	01 ano
	Quadras poliesportivas/ Street Ball	
Pisos flutuantes e de base asfáltica	sujeira e mau acabamento	no ato da entrega
	desempenho do sistema	Fabricante (*)
Pintura do piso de concreto polido	sujeira e mau acabamento	no ato da entrega
	empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento	01 ano
Piso em grama	vegetação	06 meses
Alambrados, equipamentos e luminárias	desempenho do equipamento	fabricante (*)
	problemas com a instalação	01 ano
	Jardins	
	vegetação	06 meses
	Playground	
	desempenho dos equipamentos	fabricante (*)

3 - Termo de Garantia

SISTEMA		GARANTIA
	Piscina	
	revestimentos quebrados, trincados, riscados, manchados ou com tonalidade diferente	no ato da entrega
	desempenho dos equipamentos	fabricante (*)
	problemas com a instalação	01 ano
	revestimentos soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso.	02 anos
	Solidez/ segurança da edificação	
	problemas em peças estruturais (lajes, vigas, pilares, alvenarias estruturais, estruturas de fundação, contenções, arrimos e estrutura metálica) e em vedações (paredes de alvenaria) que possam comprometer a solidez e segurança da edificação	05 anos

(*) prazo especificado pelo fabricante – entende-se por desempenho de equipamentos e materiais sua capacidade em atender aos requisitos especificados em projetos, sendo o prazo de garantia o constante dos contratos ou manuais específicos de cada material ou equipamento entregues, ou 6 meses (o que for maior).

NOTA 1: nesta tabela constam os principais itens das unidades autônomas e das áreas comuns, variando com a característica individual de cada empreendimento, com base no seu Memorial Descritivo.
NOTA 2: no caso de cessão ou transferência da unidade, os prazos de garantia aqui estipulados permanecerão os mesmos, em função da 1º entrega.

DISPOSIÇÕES GERAIS

- Os prazos constantes no termo de garantia foram estabelecidos em conformidade com as regras legais vigentes e em vista do estágio atual de tecnologia de cada um dos componentes e/ou serviços empregados na construção. Os prazos têm validade a partir do *Termo de recebimento*.
- A Construtora se obriga a fornecer a todos os adquirentes das unidades autônomas o Manual do Proprietário e ao síndico o Manual das Áreas Comuns, bem como o esclarecimento para o seu uso correto e dos prazos de garantia e manutenções a serem feitas.
- A Construtora se obriga a prestar, dentro dos prazos de garantia, o serviço de Assistência Técnica, reparando, sem ônus, os vícios ocultos dos serviços, conforme constante no Termo de Garantia.
- A Construtora se obriga a prestar orientações e esclarecimentos de dúvidas referentes à manutenção preventiva e à garantia, através do Departamento de Assistência Técnica.
- O proprietário se obriga a efetuar a manutenção preventiva do imóvel, conforme as orientações constantes neste Termo, bem como no Manual do Proprietário, sob pena de perda de garantia.

3 - Termo de Garantia

- O proprietário é responsável pela manutenção preventiva de sua unidade, e é co-responsável pela Manutenção Preventiva do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnicas Brasileiras, no Manual do Proprietário e no Manual das Áreas Comuns, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora, para proceder às vistorias técnicas necessárias, sob pena de perda de garantia.
- O síndico é responsável pela elaboração e execução do Programa de Manutenção Preventiva de acordo com a NBR 5674 – Manutenção da Edificação.
- No caso de revenda, o proprietário se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel, ao novo condômino entregando os documentos e manuais correspondentes.
- No caso de alteração do Síndico, ou responsável pelo gerenciamento do condomínio, este se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia das áreas comuns, ao seu substituto entregando os documentos e manuais correspondentes.
- Constatando-se, na visita de avaliação dos serviços solicitados, que esses serviços não estão enquadrados nas condições da garantia, será cobrada uma taxa de visita e não caberá à Construtora a execução dos serviços.

PERDA DE GARANTIA

- Se durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe o Manual do Proprietário, o Manual das Áreas Comuns e a NBR 5674 – Manutenção da Edificação, no que diz respeito à manutenção preventiva correta, para imóveis habitados ou não;
- Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
- Se for executada reforma ou descaracterizações dos sistemas na unidade autônoma ou nas áreas comuns, com fornecimento de materiais e serviços pelos próprios usuários;
- Se houver danos por mau uso, ou não respeitando os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estruturas (de acordo com a NBR 6120, em unidades residenciais, devem ser respeitados os carregamentos referentes a pessoas, móveis e utensílios de **150 kgf/m²**);
- Se os proprietários não permitirem o acesso do profissional destacado pela Construtora, nas dependências de sua unidade e nas áreas comuns, para proceder à vistoria técnica ou serviços de assistência técnica;
- Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou do condomínio;
- Se não for elaborado e executado o Programa de Manutenção Preventiva de acordo com a NBR 5674 – Manutenção da Edificação;
- No caso de unidades entregues durante o período de garantia:
  - Para os itens onde o prazo de garantia já expirou, aplica-se o Código de defesa do Consumidor (90 dias, para vícios aparentes e 180 dias para vícios ocultos).
  - Para os itens onde o prazo de garantia ainda não expirou, prevalece o prazo final de garantia em vigência.
- Os itens da tabela anterior cujos prazos indicam “no ato da entrega” deverão ser verificados e aprovados pelo cliente no ato da vistoria.

Obs.:Demais fatores que possam acarretar a perda de garantia estão descritos nas orientações de uso e manutenção do imóvel para os sistemas específicos.

4 - Uso e Manutenção do Imóvel

ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

Descrição do Sistema

Compreendem o conjunto de portas e janelas de alumínio com a seguinte finalidade:

- Permitir a iluminação do ambiente pelo melhor aproveitamento da luz natural;
- Possibilitar o contato visual com o exterior;
- Acessar áreas externas e ou internas;
- Possibilitar a troca de ar e a ventilação natural;
- Proteger o interior da residência e seus ocupantes das intempéries exteriores.

Características das esquadrias:

Janelas e Portas de Correr:

- Não interferem nas áreas externas ou internas, permitindo, no caso de janelas, o uso de grades ou telas, persianas ou cortinas;
- Oferecem a possibilidade de regulagem da abertura das folhas propiciando maior conforto na aeração do ambiente;
- No caso de portas ou janelas com veneziana aerada, facilita ao usuário dosar a ventilação ou claridade ao seu gosto, mantendo tal posição inalterada sob ação dos ventos.

Janelas maxim-ar:

A folha desta janela abre deslizando sua parte inferior para fora, ao mesmo tempo em que sua parte superior desliza para baixo.

Prazos de Garantia

- Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas – **2 anos.**
- Acabamento dos perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio **- 5 anos.**
- Vedação (infiltração decorrente do mau desempenho da vedação entre caixilho e alvenaria) e funcionamento das partes móveis **– 1 ano.**

Cuidados de Uso

- As janelas maxim-ar podem ser mantidas abertas com pequena angulação em caso de chuvas moderadas. Entretanto, em caso de rajadas de vento, os caixilhos podem ser danificados. Portanto, fique atento para travar as janelas nessas situações;
- As janelas devem correr suavemente não devendo ser forçadas;
- Os trincos não devem ser forçados. Se necessário, aplicar suave pressão ao manuseá-los.

4 - Uso e Manutenção do Imóvel

Cuidados na pintura de paredes e limpeza das fachadas

- Antes de executar qualquer tipo de pintura, seja tinta à óleo, látex ou cal, proteger as esquadrias com fitas adesivas de PVC, sejam elas pintadas ou anodizadas. Não utilize fitas tipo "crepe", pois elas costumam manchar a esquadria quando em contato prolongado;
- Remover a fita adesiva imediatamente após o uso, uma vez que sua cola contém ácidos ou produtos agressivos, que em contato prolongado com as esquadrias poderão danificá-las;
- Caso haja contato da tinta com as esquadrias, limpar imediatamente com pano seco e em seguida, com pano umedecido em solução de água e detergente neutro;
- Na limpeza das fachadas, em que se utilizem soluções que contenham produtos agressivos de quaisquer tipos, proteger as esquadrias com fita de PVC, aplicando-a cuidadosamente, não deixando nenhuma área desprotegida ou com mau contato. Caso isso não seja possível, recomenda-se que a limpeza da fachada seja feita com o uso de água com detergente neutro a 5%.

Manutenção Preventiva

Limpeza das esquadrias

A limpeza das esquadrias como um todo, inclusive guarnições de borrachas e escovas, deverá ser feita com solução de água e detergente neutro a 5%, com auxílio de esponja macia, nos períodos abaixo indicados:

- No mínimo, a cada 12 (doze) meses em zona urbana ou rural.
- No mínimo, a cada 3 (três) meses em zona marítima ou industrial.
- Deve-se realizar a inspeção visual de vedação (silicone) e reconstituição dos mesmos caso necessário, a cada ano;
- As janelas e portas de correr exigem que seus trilhos inferiores sejam freqüentemente limpos, evitando-se o acúmulo de poeira, que com o passar do tempo vão se compactando pela ação de abrir e fechar, se transformando em crostas de difícil remoção, comprometendo o desempenho das roldanas e exigindo a sua troca precoce;
- Deve-se manter os drenos (orifícios) dos trilhos inferiores sempre bem limpos e desobstruídos, principalmente na época de chuvas mais intensas, pois esta é a causa principal do "borbulhamento" e vazamento de água para o interior do ambiente;
- **NÃO** usar em hipótese alguma detergentes contendo saponáceos, esponjas de aço de nenhuma espécie, ou qualquer outro material abrasivo;
- **NÃO** usar produtos ácidos ou alcalinos, sua aplicação poderá causar manchas na anodização ou pintura, tornando o acabamento opaco;
- **NÃO** utilize objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos "cantinhos" de difícil acesso. Essa operação poderá ser feita com o uso de pincel de cerdas macias embebido na solução de água e detergente neutro a 5%;
- **NÃO** utilize vaselina, removedor, thinner ou qualquer outro produto derivado do petróleo, pois além de ressecar plásticos ou borrachas, fazendo com que percam sua função de vedação, possuem componentes que vão atrair partículas de poeira que agirão como abrasivo, reduzindo em muito a vida do acabamento superficial do alumínio;
- **NÃO** utilizar jato de água de alta pressão para lavagem das fachadas. A força do jato pode arrancar as partes calafetadas com silicone ou qualquer outro material protetor contra infiltração;

- **NÃO** remover as borrachas ou massas de vedação;
- Caso ocorram respingos de cimento, gesso, ácido ou tinta, remova-os imediatamente com um pano umedecido na mesma solução de água e detergente neutro a 5% e, logo após, passe uma flanela seca;
- Todas as articulações e roldanas trabalham sobre a camada de nylon auto-lubrificante, razão pela qual dispensam quaisquer tipos de graxa ou óleo lubrificante. Estes produtos não devem ser aplicados às esquadrias, pois em sua composição poderá haver ácidos ou componentes não compatíveis com os materiais usados na fabricação das esquadrias.

Manutenção das esquadrias

- As esquadrias modernas são fabricadas com acessórios articuláveis (braços, fechos e dobradiças) e deslizantes (roldanas e rolamentos) de nylon, que não exigem qualquer tipo de lubrificação, uma vez que suas partes móveis, eixos e pinos são envolvidos por uma camada deste material especial, auto-lubrificante, de grande resistência ao atrito e às intempéries;
- Reapertar delicadamente com chave de fenda todos os parafusos aparentes dos fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas responsáveis pela folga do caixilho de correr junto ao trilho, sempre que necessário;
- Verificar nas janelas maxim-ar a necessidade de regular o freio. Para isso, abrir a janela até um ponto intermediário (± 30°), no qual ela deve permanecer parada e oferecer certa resistência a qualquer movimento espontâneo. Se necessário, a regulagem deverá ser feita somente por pessoa especializada, para não colocar em risco a segurança do usuário e de terceiros.
- Verificar a vedação e fixação dos vidros a cada ano;
- Inspeção visual da vedação (silicone) e reconstituição do mesmo.

Perda de Garantia

- Se forem instalados cortinas ou quaisquer aparelhos, tais como persianas, ar condicionado etc., diretamente na estrutura das esquadrias ou que nelas possam interferir;
- Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação ou na modificação de seu acabamento (especialmente pintura), que altere suas características originais;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

4 - Uso e Manutenção do Imóvel

IMPERMEABILIZAÇÃO

Descrição do Sistema

É o tratamento dado em partes e/ou componentes da construção para garantir estanqueidade e impedir a infiltração de água.

Componentes do Sistema

Existem vários tipos de materiais empregados nas impermeabilizações, tais como asfálticos, argamassas poliméricas, resinas acrílicas termoplásticas, membranas acrílicas etc.

Prazos de Garantia

- Sistema de impermeabilização **- 5 anos.**

Cuidados de Uso

- Utilizar "lavagem a seco" para o piso dos subsolos (quando houver). As lavagens com mangueira devem ser evitadas. Caso seja utilizada, sempre puxar a água para o ralo;
- Evitar plantas com raízes agressivas que possam danificar a impermeabilização ou obstruir os drenos de escoamentos;
- **Nas jardineiras manter o nível de terra no mínimo a 15 cm abaixo da borda para evitar infiltrações indesejáveis**;
- Não permitir a fixação de antenas, postes de iluminação ou outros equipamentos sobre lajes impermeabilizadas através da utilização de buchas, parafusos ou chumbadores. Sugerimos a utilização de base de concreto sobre a camada de proteção da impermeabilização, sem removê-la ou danificá-la. Não fixar pregos ou parafusos e buchas, nem chumbadores nos revestimentos das platibandas, rufos, muros e paredes impermeabilizadas;
- Para qualquer tipo de instalação de equipamento sobre superfície impermeabilizada, deve-se solicitar a presença de uma empresa especializada em impermeabilização;
- Manter os ralos sempre limpos nas áreas descobertas;
- Lavar os reservatórios com produtos de limpeza e materiais adequados, mantendo a caixa vazia somente o tempo necessário para limpeza. Não utilizar máquinas de alta pressão, produtos que contenham ácidos nem ferramentas como espátula, escova de aço ou qualquer tipo de material pontiagudo. É recomendável que esta lavagem seja feita por empresa especializada;
- Tomar os devidos cuidados com o uso de ferramentas tais como picaretas, enxadões etc. nos serviços de plantio e manutenção dos jardins, de modo a evitar danos à camada de proteção mecânica existente;
- Não permitir que se introduzam objetos de nenhuma espécie nas juntas de dilatação.

4 - Uso e Manutenção do Imóvel

Manutenção Preventiva

- Inspecionar anualmente os rejuntamentos dos pisos, paredes, soleiras, ralos e peças sanitárias, pois, através das falhas nos mesmos, poderá ocorrer infiltração de água;
- Caso haja danos à impermeabilização, não executar os reparos com os materiais e sistemas diferentes do aplicado originalmente, pois a incompatibilidade pode comprometer o bom desempenho do sistema;
- No caso de defeitos de impermeabilização e de infiltração de água, não tente você mesmo resolver o problema;
- Inspecionar anualmente a camada drenante do jardim, verificando se não há obstrução na tubulação e entupimento dos ralos.

Perda de Garantia

- Reparo e/ou manutenção executados por empresas não especializadas;
- **Danificação da camada impermeabilizante devido à instalação de equipamento ou reformas em geral**;
- Produtos e equipamentos inadequados para limpeza dos reservatórios;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias.

4 - Uso e Manutenção do Imóvel

ESTRUTURAS / PAREDES

Descrição do Sistema

Estrutura/Paredes:
Os pavimentos da edificação foram executados em alvenaria estrutural, na qual são utilizados blocos de concreto de alta resistência (conforme determinação e especificação de um engenheiro calculista). Dessa forma, as paredes se transformam em elementos estruturais - o equivalente a vigas e pilares - **não podendo ser retiradas ou cortadas.**

No sistema de alvenaria estrutural, todas as cargas atuantes, ou seja, o peso próprio da estrutura e tudo mais que a ela se agrega (o peso das lajes, das paredes, além dos móveis, pessoas e quaisquer outros objetos dentro das residências) são descarregados até a base da edificação pelas paredes estruturais, e aí descarregados no solo através de elementos estruturais em concreto armado e das fundações.

lajes - As lajes foram calculadas para suportar uma sobrecarga adequada ao uso residencial do imóvel (**vide item "Informações Importantes e Memorial descritivo da minha unidade"**). Isso permite que você usufrua normalmente do seu imóvel sem se preocupar. Para não correr nenhum risco, esteja atento a certos usos especiais que acumulam objetos muito pesados.

Prazos de Garantia

- Defeitos que comprometem a solidez ou segurança da edificação - **5 anos.**
- Fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 metro - **1 ano.**
- Fissuras que possam vir a gerar infiltração - **3 anos.**

Nota: As fissuras que não geram infiltração são consideradas normais, aceitáveis e deverão ser tratadas pelo condomínio, quando do processo de manutenção preventiva da edificação.

Cuidados de Uso

- NÃO sobrecarregar as estruturas (lajes e paredes) além dos limites normais de utilização previstos no projeto (**vide item "Informações Importantes e Memorial descritivo da minha unidade"**), pois esta sobrecarga pode gerar fissuras ou até comprometer os elementos estruturais. Deverá ser dada atenção especial ao peso de arquivos, cofres e outros objetos que ultrapassem esse limite;
- Antes de perfurar as paredes, consulte os projetos, evitando deste modo a perfuração de tubulações de água ou gás, nelas embutidas;
- Para melhor fixação de peças ou acessórios, use apenas parafusos com buchas especiais;
- NÃO instalar redes de balanço nas paredes;
- NÃO utilizar os muros externos como estrutura de apoio para ampliações da sua residência;
- **É expressamente proibida a entrada de veículos de carga nas áreas de circulação interna do condomínio. A MRV se exime de qualquer responsabilidade por danos que venham a ser causado no piso em decorrencia desse fato**.

4 - Uso e Manutenção do Imóvel

Manutenção Preventiva

- Procure manter os ambientes bem ventilados. Nos períodos de inverno ou de chuva, pode ocorrer o surgimento de mofo nas paredes decorrente de condensação de água por deficiente ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiro);
- Combata o mofo com o uso de detergente, formol ou água sanitária dissolvidos em água;
- Tanto as áreas internas (unidades privativas e áreas comuns) como a fachada da edificação, devem ser pintadas a cada 3 (três) anos, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento, e que eventuais fissuras possam causar infiltrações.

Nota: Toda vez que for realizada uma repintura após a entrega da edificação, deverá ser feito um tratamento das fissuras evitando assim infiltrações futuras de água.

Perda de Garantia

- Se forem alteradas quaisquer paredes estruturais com relação ao projeto original;
- Se forem identificadas sobrecarregas nas estruturas e paredes além dos limites normais de utilização previstos;
- No caso de NÃO ser realizada a repintura da fachada a cada 3 (três) anos, conforme previsto na Manutenção Preventiva;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

POR MOTIVOS DE SEGURANÇA

"Alertamos que, caso sua unidade seja cobertura, é proibido instalar piscina ou similar, sem a devida orientação do suporte técnico da MRV, em função da possibilidade de abalo estrutural gerando perda da responsabilidade técnica por parte da construtora".

4 - Uso e Manutenção do Imóvel

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS / LOUÇAS / METAIS

Descrição do Sistema

A instalação hidráulica é constituída pelas seguintes partes:

Água:

- Pontos de água: pontos que alimentam os lavatórios, os vasos sanitários, os chuveiros, as pias, os tanques e as máquinas de lavar;
- Prumadas de água (fria): são constituídas por tubulações principais que trazem a água do reservatório superior;
- Ramais de distribuição de água: alimentadores dos diversos pontos, nos cômodos apropriados.

Esgoto:

- Pontos de esgoto de águas servidas: pontos por onde são liberados os esgotos dos pontos que alimentam os lavatórios, os vasos sanitários, os chuveiros, as pias, os tanques e as máquinas de lavar, além dos ralos secos e sifonados;
- Prumadas coletoras principais de esgoto: por onde escoam as águas servidas para as saídas do condomínio.

Águas Pluvias:

- Prumadas de águas pluviais são constituídas por tubulações principais que trazem a água de chuvas coletada nas coberturas, ralos das sacadas, quintais etc. (conforme empreendimento), para as saídas do condomínio.

Ralos:

- Todos os ralos possuem grelhas de proteção para evitar que detritos maiores caiam em seu interior, ocasionando entupimento;
- Ralos sifonados e sifões têm “fecho hidráulico”, que consiste numa pequena cortina de água, que evita o retorno do mau cheiro.

Registros:

- Registros de pressão: válvulas de pequeno porte, instaladas em sub-ramais ou em pontos de utilização, destinados à regulagem da vazão de água ou fechamento;
- Registros de gaveta: válvulas de fecho para a instalação hidráulica predial, destinadas a interrupção eventual de passagem de água para reparos na rede ou ramal.

4 - Uso e Manutenção do Imóvel

Prazos de Garantia

- ***Materiais:***

Tubos / Conexões
Louças / Caixa de Descarga
Torneiras / Registros / Sifões / Flexíveis / Válvulas
O Prazo de Garantia é definido segundo os padrões estabelecidos pelos fabricantes.

- ***Serviços:***

Colunas de Água Fria
Tubos de Queda de Esgoto
Danos causados devido à movimentação ou acomodação da estrutura **- 5 anos**

Coletores
Problemas com a instalação **- 1 ano**

Ramais
Problemas com as instalações embutidas e vedação **- 1 ano**

Louças / Caixa de Descarga
Instalação e funcionamento **- 1 ano**

Torneiras/ Registros / Sifões/ Flexíveis/ Válvulas
Funcionamento e vedação **- 1 ano**

- **Situações não cobertas pela garantia**

  - Peças que apresentem desgaste natural, pelo uso regular, tais como: vedantes, gaxetas, anéis de vedação, guarnições, cunhas, mecanismos de vedação;

  - Danos sofridos pelo produto em consequência de quebras acidentais, maus tratos, manuseio inadequado, instalação incorreta e erros de especificação;

  - Danos causados aos acabamentos por limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceos, palha de aço e esponja dupla face).

4 - Uso e Manutenção do Imóvel

Cuidados de Uso

- **NÃO** jogue quaisquer objetos nos vasos sanitários e ralos que possam causar entupimento, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, fio dental etc.;
- **NUNCA** jogue gordura ou resíduo sólido nos ralos das pias e dos lavatórios, jogue-os diretamente no lixo;
- **NÃO** deixe de usar a grelha de proteção que acompanha a cuba da pia de cozinha;
- **NUNCA** suba ou se apóie nas louças e bancadas, pois podem se soltar ou quebrar causando ferimentos graves. Cuidados especiais com crianças;
- Nas máquinas de lavar e tanque deve-se dar preferência ao uso de sabão biodegradável, para evitar retorno de espuma;
- Não utilize para eventual desobstrução do esgoto hastes, ácidos ou similares;
- Banheiros, cozinhas e áreas de serviço sem utilização por longos períodos, podem ocasionar mau cheiro, em função da ausência de água nos ralos e sifões. Para eliminar este problema, basta adicionar uma pequena quantidade de óleo de cozinha para a formação de uma película, evitando-se assim a evaporação;
- **NÃO** aperte em demasia os registros e torneiras. Ao instalar filtros, torneiras etc., **NÃO** atarraxe-os com excesso de força, pois pode danificar a saída da tubulação provocando vazamentos;
- **NÃO** permitir sobrecarga de louças sobre a bancada;
- **NÃO** devem ser retirados elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque etc.), podendo sua falta ocasionar quebra ou queda da peça ou bancada;
- O sistema de aviso e ou ladrão não devem ter as suas tubulações obstruídas;
- Limpe os metais sanitários, ralos das pias e lavatórios, louças e cubas de aço inox em pias, com água e sabão neutro e pano macio, **NUNCA** com esponja ou palha de aço e produtos abrasivos;
- Mantenha os registros fechados no caso de ausência prolongada do imóvel.

Manutenção Preventiva

- Limpe periodicamente (a cada 6 meses) os ralos e sifões das louças, tanques e pias do seu imóvel, retirando todo e qualquer material causador de entupimento (piaçava, panos, fósforos, cabelos etc.) e jogando água afim de se manter o fecho hídrico nos ralos sifonados evitando assim o mau cheiro proveniente da rede de esgoto;
- Limpe periodicamente (a cada 6 meses) os aeradores (bicos removíveis) das torneiras, pois é comum o acúmulo de resíduos provenientes da própria tubulação;
- Limpe e verifique regulagem do mecanismo de descarga periodicamente (a cada 6 meses);
- Substitua periodicamente os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a boa vedação e evitar vazamentos (a cada ano);
- Verifique gaxeta, anéis o´ring e estanqueidade dos registros de gaveta, evitando vazamento (a cada ano).

4 - Uso e Manutenção do Imóvel

Sugestões de Manutenção

- Em caso de necessidade, troque os acabamentos dos registros pelo mesmo modelo ou por outro do mesmo fabricante, evitando assim a troca da base;
- Caso os tubos flexíveis (rabichos), que conectam as instalações hidráulicas às louças forem danificados, causando vazamentos, substitua-os tomando o cuidado de fechar o registro geral de água antes da troca.

A seguir, procedimentos a serem adotados para corrigir alguns problemas:

- **Como desentupir a pia**
  - ✓ com o auxílio de luvas de borracha e um desentupidor, siga os seguintes passos:
  - ✓ encha a pia de água;
  - ✓ coloque o desentupidor a vácuo sobre o ralo, pressionando-o para baixo e para cima. Observe se ele está totalmente submerso;
  - ✓ quando a água começar a descer, continue a movimentar o desentupidor, deixando a torneira aberta;
  - ✓ se a água não descer, retire o sifão, nele ficam depositados os resíduos, geralmente responsáveis pelo entupimento, mas não esqueça de colocar um balde em baixo da pia, pois a água pode cair no chão;
  - ✓ com um arame, tente desobstruir o ralo da pia, de baixo para cima. Algumas vezes, os resíduos se localizam neste trecho do encanamento, daí a necessidade de usar o arame;
  - ✓ recoloque o sifão. Não convém colocar produtos a base de soda cáustica dentro da tubulação de esgoto;
  - ✓ depois do serviço pronto, abra a torneira e deixe correr água em abundância, para limpar bem.

- **Como consertar a torneira que está vazando**
  - ✓ Retire a tampa/ botão (quando houver) da cruzeta com a mão;
  - ✓ Utilizando uma chave de fenda, desrosqueie o parafuso que prende a cruzeta;
  - ✓ Com o auxílio de um alicate de bico, desrosqueie a porca que prende a canopla para poder ter acesso ao mecanismo de vedação;
  - ✓ Com o auxílio de um alicate de bico, desrosqueie o mecanismo de vedação do corpo e o substitua por um novo.

- **Como desentupir o chuveiro**
  - ✓ Desrosqueie a capa protetora do crivo;
  - ✓ Retire a proteção metálica (quando houver);
  - ✓ Retire o plástico ou borracha preta;
  - ✓ Com o auxílio de uma escova de dente, limpe o crivo desobstruindo os orifícios que podem ter acumulado detritos.

- **Como regular a caixa de descarga acoplada da bacia sanitária**

  1. Regulagem
  - ✓ com cuidado, abra e retire a tampa da caixa acoplada;
  - ✓ com ajuda de um alicate, rosqueie a bóia, deixando-a mais firme para que, quando a caixa estiver cheia, não permita que a água transborde pelo ladrão.

  2. Substituição
  - ✓ com cuidado, abra e retire a tampa da caixa acoplada;
  - ✓ desrosqueie a bóia;
  - ✓ leve-a a um depósito de materiais de construção para que sirva de modelo para a compra de uma nova;
  - ✓ com a nova bóia em mãos, encaixe-a e rosqueie-a exatamente no local de onde a antiga foi retirada.

Perda de Garantia

- Danos sofridos pelas partes integrantes das instalações em conseqüência de quedas acidentais, maus tratos, manuseio inadequado, instalação incorreta e erros de especificação;
- Danos causados por impacto ou perfurações em tubulações (aparentes, embutidas ou requadradas);
- Instalação ou uso incorreto dos equipamentos;
- Danos causados aos acabamentos por limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face);
- Se for constatado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos etc.
- Se for constatada a falta de troca dos vedantes (courinhos) das torneiras;
- Se for constatada a falta de limpeza nos aeradores, provocando assim acúmulo de resíduos nos mesmos;
- Se for constatada a retirada dos elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque etc.) provocando a queda ou quebra da peça ou bancada;
- Se for constatado o uso de produtos abrasivos e/ou limpeza inadequada nos metais sanitários;
- Equipamentos que foram reparados por pessoas não autorizadas pelo serviço de Assistência Técnica;
- Aplicação de peças não originais ou inadequadas, ou ainda adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;
- Equipamentos instalados em locais onde a água é considerada não potável ou contenha impurezas e substâncias estranhas à mesma que ocasione o mau funcionamento do produto;
- Objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

4 - Uso e Manutenção do Imóvel

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Descrição do Sistema

Cada unidade residencial possui uma instalação elétrica independente que é constituída por diversos elementos:

- Tomadas de energia, para ligação de eletrodomésticos de uso corrente;
- Tomadas/pontos especiais de energia, para ligação de chuveiro elétrico;
- Pontos de iluminação, para ligação de lâmpadas e luminárias;
- Interruptores para acionamento dos pontos de iluminação;
- Quadro elétrico de proteção, para controlar as sobrecargas dos circuitos;
- As potências máximas permitidas para os demais pontos de utilização estão indicadas no projeto elétrico.

Circuito:
É um conjunto de tomadas de energia, tomadas especiais, pontos de energia, pontos de iluminação e interruptores, cuja fiação encontra-se interligada.

Quadro Elétrico:
Cada unidade residencial possui 01 quadro de distribuição onde estão instalados disjuntores que protegem todos os circuitos do imóvel. Este quadro foi projetado e rigorosamente executado, dentro das normas de segurança, não podendo ter suas chaves trocadas ou alteradas por outras de capacidade diferentes.

Prazos de Garantia

- Desempenho dos materiais e isolamento térmico – **Especificado pelo Fabricante.**
- Espelhos danificados ou mal colocados – **Vistoria de entrega.**
- Problemas com a instalação **- 1 ano.**

Cuidados no Uso

- Os disjuntores são acionados pela simples movimentação de suas alavancas;
- Em caso de sobrecarga momentânea, o disjuntor do circuito atingido se desligará automáticamente. Neste caso bastará religá-lo e tudo voltará ao normal. Caso ele volte a desligar, é sinal de que há sobrecarga contínua ou que está ocorrendo um curto em algum aparelho ou no próprio circuito. Neste caso, é preciso solicitar os serviços de um profissional habilitado, não se devendo aceitar conselhos de leigos ou curiosos. Sempre que for fazer manutenção, limpeza, reaperto nas instalações elétricas ou mesmo uma simples troca de lâmpadas, desligue o disjuntor correspondente ao circuito;
- Em caso de necessidade de corte de energia, sobretudo havendo dúvida sobre o disjuntor específico, desligar todos disjuntores;
- Ao adquirir aparelhos elétricos, verifique se o local escolhido para a sua colocação é provido de instalação elétrica adequada para o seu funcionamento nas condições especificadas pelos fabricantes;
- Utilizar proteção individual (ex: estabilizadores, filtros de linha etc.) para equipamentos mais sensíveis (como computadores, home-theater, central de telefone etc.);

4 - Uso e Manutenção do Imóvel

- As instalações de equipamentos, lustres ou similares deverão ser executadas por técnico habilitado, observando-se em especial o aterramento, tensão (voltagem), bitola e qualidade dos fios, isolamentos, tomadas e plugs a serem empregados;
- Não produzir correntes elétricas nos circuitos que ultrapassem a sua capacidade dimensionada, pois sobrecargas podem provocar superaquecimento da fiação e consequentemente, riscos de incêndio e danos às instalações e aparelhos;
- É sempre importante verificar se a carga do aparelho a ser instalado não sobrecarregará a capacidade de carga elétrica da tomada e a instalação. Nunca utilize benjamins (dispositivos com que se ligam vários aparelhos a uma só tomada) ou extensões com várias tomadas, pois elas provocam sobrecargas;
- Em caso de incêndio desligue os disjuntores do quadro de distribuição;
- Quando o imóvel estiver desabitado, recomendamos desligar os disjuntores no quadro de distribuição ou no quadro de medição (conforme característica do empreendimento);
- Só instalar lâmpadas compatíveis com a tensão do projeto;
- Evitar contato dos componentes dos sistemas com água;
- Evitar sobrecarregar os circuitos elétricos para além das cargas previstas no projeto;
- Não ligar aparelhos de voltagem diferente das tomadas;
- Nunca ligar aparelhos diretamente nos quadros de luz;
- Efetuar limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelho, tampas de quadros etc.) somente com pano;
- Caso o disjuntor desarme, basta acionar sua chave para armá-lo novamente. Mas se ele tornar a desarmar, não force o dispositivo e procure o equipamento elétrico que poderá estar causando curto circuito ou sobrecarga.

IMPORTANTE

- Antes de adquirir os equipamentos elétricos para a sua residência (chuveiros, ar condicionado, geladeira etc.) verifique a voltagem da sua unidade e a carga máxima permitida para equipamentos específicos, (**vide item “Informações Importantes e Memorial descritivo da minha unidade”**).

Manutenção Preventiva

- A manutenção deve ser executada com os circuitos desenergizados (disjuntores desligados);
- Permitir somente que profissionais habilitados tenham acesso às instalações e equipamentos. Isso evitará curto circuito, choque etc.;
- Quando verificado qualquer problema elétrico, utilizar sapatos com sola de borracha e nunca segurar dois fios ao mesmo tempo.
- Sempre que for executada manutenção nas instalações, como troca de lâmpadas, limpeza e reapertos dos componentes, desligar os disjuntores correspondentes;
- Rever estado de isolamento das emendas de fios;
- Reapertar a cada ano todas as conexões do Quadro de Distribuição;
- Reapertar a cada 2 anos todas as conexões (tomadas, interruptores e pontos de luz);

- Verificar o estado dos contatos elétricos substituindo suas peças que apresentem desgaste, quando necessário (tomadas, interruptores e pontos de luz).

Sugestões de Manutenção

A seguir, procedimentos a serem adotados para corrigir alguns problemas:

- ***Parte da instalação não funciona***:
  Verificar o quadro de distribuição se o disjuntor daquele circuito não está desligado. Em caso afirmativo religá-lo, e se este voltar a desarmar solicitar a assistência do técnico habilitado, pois duas possibilidades ocorrem:
  - ➢ O disjuntor está com defeito e será necessário sua substituição;
  - ➢ Existe algum curto-circuito na instalação e é necessário reparo deste circuito.

    Eventualmente pode ocorrer a "falta de uma fase" no fornecimento de energia, o que faz com que determinada parte da instalação não funcione. Nestes casos, somente a concessionária terá condições de resolver o problema, após solicitação do consumidor.

- ***Superaquecimento do quadro de distribuição:***
  Verificar se existem conexões frouxas e re-apertá-las, e se existe algum disjuntor com aquecimento acima do normal, que pode ser provocado por mau contato interno ao disjuntor ou sobrecarga devendo o mesmo ser substituído por profissional habilitado;

- ***Os disjuntores do Quadro Elétrico estão desarmando com freqüência*** :
  Podem existir maus contatos elétricos (conexões frouxas) que são sempre fonte de calor, o que afeta a capacidade dos disjuntores. Neste caso, um simples re-aperto nas conexões resolverá o problema;
  Outra possibilidade é de que o circuito esteja sobrecarregado com instalação de novas cargas, cujas características de potência são superiores às previstas no projeto. Tal fato deve ser rigorosamente evitado.

- ***O disjuntor geral está desarmando***:
  Pode existir falta de isolação da enfiação, provocando aparecimento de corrente para a terra. Neste caso deve ser identificado qual o circuito com falha, procedendo ao desligamento de todos os disjuntores até que se descubra o circuito com problema, procedendo então ao reparo da isolação com falha.
  Pode existir defeito de isolação de algum equipamento ou chuveiro; para descobrir qual o está com defeito, proceda da maneira descrita anteriormente e repare a isolação do equipamento.

- ***Choques elétricos***:
  Ao perceber qualquer sensação de choque elétrico, proceder da seguinte forma:

➢ Desligar o disjuntor de proteção deste circuito;

➢ Verificar se o isolamento dos fios de alimentação não foi danificado e estão fazendo contato superficial com alguma parte metálica;

➢ Caso isso não tenha ocorrido, o problema possivelmente está no isolamento interno do próprio equipamento. Neste caso, repará-lo ou substituí-lo por outro de mesmas características elétricas.

- ***Chuveiro elétrico não esquenta a água:***
  - verificar se o disjuntor de proteção no quadro de distribuição está desarmado. Caso esteja, religá-lo;
  - persistindo o problema, verificar se não ocorreu a queima da resistência do chuveiro elétrico. Se for o caso, substituí-la.

Perda de Garantia

- Se for feita qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais;
- Se for evidenciada a substituição de disjuntores por outros de capacidade diferente, especialmente de maior amperagem;
- Se for evidenciado o uso de eletrodomésticos velhos, chuveiros ou aquecedores elétricos sem blindagem, desarmando os disjuntores;
- Se for evidenciada sobrecarga nos circuitos devido à ligação de vários equipamentos no mesmo circuito;
- Se for verificada a não utilização de proteção individual para equipamentos sensíveis;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

4 - Uso e Manutenção do Imóvel

INSTALAÇÕES DE ANTENA COLETIVA/ TELEFONE E INTERFONE

Descrição do sistema

Antena Coletiva:

Foi executada a infraestrutura para futura instalação a cargo do proprietário de antena coletiva (sinal aberto) ou TV à cabo no(s) ponto(s) de televisão do imóvel.

Telefone:

Toda a rede telefônica, correspondente a tubulação, fiação e instalação das tomadas foi projetada e executada dentro dos padrões e critérios preconizados pelas normas vigentes. Após vistoria e aprovação da tubulação e da rede telefônica, é emitido um Laudo de Aprovação da Rede pela Concessionária. Portanto, a sua unidade já se encontra pronta para a ligação de uma linha telefônica. Identifique os pontos de tomada para telefone no seu imóvel. Procedimentos iniciais: para proceder á ligação do telefone, basta que, possuindo ou após a locação de uma assinatura, você entre em contato com a Concessionária e solicite sua instalação. Após a ligação da linha telefônica, verifique se todas as tomadas de telefone estão funcionando. Todas as tomadas de telefone e elétrica são previamente testadas.

Conselhos úteis:

- Ao conectar aparelhos e acessórios na sua rede telefônica, utilizar sempre componentes homologados pela Concessionária.

Interfone:

O interfone desempenha as funções de comunicação interna com a portaria, podendo ou não permitir a intercomunicação das unidades entre si. Como já foi mencionado anteriormente, as redes de telefone e de interfone devem ser separadas e independentes, ocupando tubulações exclusivas e destinadas unicamente para tal fim. Teste o interfone, quando do recebimento do imóvel. Procure colocar e manter o fone perfeitamente encaixado no suporte, para evitar danos ao sistema. Qualquer alteração ou serviço no interfone, ou caso o mesmo venha a falhar, contate o síndico. Ele contratará empresa especializada e capacitada para a execução do serviço.

Prazos de Garantia

A instalação de telefones e interfones, prumadas, cabos e fios, exceto equipamento tem garantia de 3 anos.

Cuidados no uso e Manutenção Preventiva

- O interfone deverá ser protegido no caso de reformas ou limpeza pesada, pois o pó é o grande causador de problemas no funcionamento do mesmo.
- Permitir somente que profissionais habilitados tenham acesso as instalações e equipamentos.

Perda da Garantia

- Qualquer tipo de alterações nos pontos de telefone e interfone.

4 - Uso e Manutenção do Imóvel

INSTALAÇÕES DE GÁS

Prazos de Garantia

- Material – **Especificado pelo Fabricante.**
- Funcionamento das instalações embutidas, exceto equipamentos e dispositivos de manobra – **3 anos.**

Cuidados no Uso

- Os ambientes onde se situam aparelhos à gás devem permanecer ventilados para que o gás e os pontos de combustão se dispersem. As explosões ocorrem pelo acúmulo de gás;
- Sempre que não houver utilização constante, ou em caso de ausência prolongada no imóvel, mantenha os registros e as torneiras fechados;
- Nunca teste ou procure vazamentos num equipamento ou tubulação de gás utilizando fósforo ou qualquer outro material inflamável. É recomendado o uso de espuma de sabão ou sabonete;
- Não utilizar o local como depósito, principalmente não armazenar produtos combustíveis que poderão gerar risco de incêndio;
- Não pendurar objetos nas instalações (tubulações) aparentes.
- Se sentir cheiro de gás, NÃO acenda as luzes nem risque fósforos e ventile o ambiente com abertura de portas e janelas;
- Leia com atenção os manuais que acompanham os equipamentos a gás;
- Verificar o prazo de validade da mangueira de ligação da tubulação ao eletrodoméstico, e trocar quando necessário;
- Para execução de qualquer serviço de manutenção ou instalação de equipamentos a gás, sirva-se de empresas especializadas ou profissionais habilitados pela concessionária e utilize materiais (flexíveis, conexões etc.) adequados.

Manutenção Preventiva

- Para os equipamentos, de acordo com as recomendações dos fabricantes.

Perda de Garantia

- Se for verificada instalação inadequada de equipamentos;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

4 - Uso e Manutenção do Imóvel

ESQUADRIAS DE MADEIRA

Descrição do Sistema

Compreendem o conjunto de portas e janelas de madeira com a seguinte finalidade:

- Acessar áreas externas ou internas;
- Proteger o interior da residência e seus ocupantes das intempéries exteriores.

Características de algumas das esquadrias:

Portas internas e externas

- Propiciam uma privacidade e conforto acústico quando mantidas fechadas;
- Decorativas podendo ser pintadas, envernizadas ou enceradas;
- Sua instalação é feita com massa de areia cimento nos vãos entre a parede e o batente de madeira, as guarnições são fixadas por pregos sem cabeça;
- No caso de esquadrias de madeira envernizadas ou enceradas, por serem um produto natural, estão sujeitas a apresentarem diferenças de tonalidades em suas peças.

Prazos de Garantia

- Lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas – **no ato da entrega**

Cuidados de Uso

- Os trincos ou cremonas não devem ser forçados. Se necessário, aplicar suave pressão ao manuseá-los;
- Não arrastar objetos através dos vãos de portas maiores que o previsto podendo danificar seriamente as esquadrias;
- Providenciar batedores de porta afim de não prejudicar as paredes e maçanetas;
- Manter as portas permanentemente fechadas, evitando assim o seu empenamento ou danos devidos às rajadas de vento;
- A limpeza das esquadrias como um todo, deve ser feita com um pano umedecido **e logo após um pano seco.** Tomando o cuidado de retirar o excesso de pó antes com um espanador ou escova;
- **NÃO** usar em hipótese alguma, detergentes contendo saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie, ou qualquer outro material abrasivo.

Manutenção Preventiva

- Nos casos de esquadrias pintadas proceder uma repintura a cada três anos;
- No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se um tratamento anual com verniz e, a cada três anos, a raspagem total e reaplicação do verniz nas mesmas;
- Nos casos das esquadrias enceradas é aconselhável o tratamento de dois em dois anos.

4 - Uso e Manutenção do Imóvel

Perda de Garantia

- Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação, na modificação de seu acabamento (especialmente pintura), que altere suas características originais;
- Se for feito corte do encabeçamento (reforço da folha) da porta;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

4 - Uso e Manutenção do Imóvel

REVESTIMENTO DE PAREDES E TETOS EM ARGAMASSA OU GESSO E FORRO DE GESSO

Descrição do Sistema

Revestimento em Argamassa / Gesso

- São revestimentos utilizados para regularizar a superfície dos elementos de vedação / estruturais servindo de base para receber outros acabamentos ou pintura. Auxiliam na proteção dos elementos de vedação e estruturais contra a ação direta de agentes agressivos.

Forros de Gesso

- Acabamento utilizado como elemento decorativo ou servindo para ocultar tubulações, peças estruturais etc.

Prazos de Garantia

Paredes e Tetos Internos

- Fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 metro **- 2 anos.**

Paredes Externas

- Infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada. (ex: fissuras que possam vir a gerar infiltração) **- 3 anos.**

Forros

- Quebrados, trincados ou manchados **- No ato da entrega.**
- Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação **- 2 anos.**

Cuidados de Uso

- Para melhor fixação de objetos nas paredes e tetos, utilizar parafusos com buchas apropriadas ao revestimento. Não utilizar pregos para não danificar o acabamento;
- No caso de Forros de Gesso, não fixar suportes para pendurar vasos ou qualquer outro objeto, pois os forros não estão dimensionados para suportar peso;
- Evitar o choque causado por batida de portas;
- Não lavar as paredes e tetos com água e produtos abrasivos;
- Nunca molhar o forro de gesso, pois o contato com a água faz com que o gesso se decomponha;
- Evitar impactos no forro de gesso que possam danificá-lo;
- Manter os ambientes bem ventilados, evitando o aparecimento de bolor nos tetos de banheiros e cozinhas. Poderá ocorrer o surgimento de mofo nas paredes, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas etc.), combata o mofo com o uso de detergente, formol ou água sanitária dissolvida em água (utilizar esponja ou pano levemente umedecidos).

Manutenção Preventiva

- Repintar os tetos dos banheiros anualmente;
- Repintar paredes e tetos das áreas secas a cada 3 anos.

Perda de Garantia

- Quebras ou trincas por impacto;
- Uso de pregos na fixação de quadros etc.;
- Contato contínuo das paredes e tetos com água ou vapor;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

4 - Uso e Manutenção do Imóvel

REVESTIMENTO CERÂMICO INTERNO

Descrição do Sistema

- Azulejo / Cerâmica

Utilizado em revestimento de paredes e pisos, visa dar acabamento em áreas úmidas como cozinhas, banheiros, lavabos e áreas de serviço, protegendo estes ambientes aumentando o desempenho contra umidade e infiltração de água. Facilitam também a limpeza e tornam o ambiente mais higiênico, além de possuírem uma função decorativa.
Podem ser classificados por vários critérios, entre eles o desgaste da superfície esmaltada (PEI), dureza e outros.

Prazos de Garantia

- Peças quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou com tonalidades diferentes **- No ato da entrega.**
- Falha no caimento do box ou nivelamento inadequado **- No ato da entrega.**
- Peças soltas, gretadas ou desgaste excessivo que não por mau uso **- 2 anos.**

Cuidados de Uso

- Antes de perfurar qualquer peça deve-se consultar os projetos de instalações para evitar perfurações em tubulações e camadas impermeabilizadas;
- Para fixação de móveis ou acessórios, utilizar somente parafusos com buchas especiais, evitando impacto nos revestimentos que possam causar fissuras;
- Utilizar sabão neutro para lavagem. Não utilizar produtos químicos corrosivos tais como: cloro líquido, soda cáustica ou ácido muriático. O uso de produtos ácidos e alcalinos podem causar problemas de ataque químico nas placas cerâmicas;
- Na limpeza, tomar cuidado com encontro de paredes e tetos em gesso;
- Não utilizar bomba de pressurização de água na lavagem, bem como vassouras de piaçava ou escovas com cerdas duras, pois podem danificar o rejuntamento e causar infiltração no pavimento inferior, sendo que o rejuntamento garante a estanqueidade;
- Evitar bater com peças pontiagudas que podem causar lascamento nas placas cerâmicas;
- Cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados, não arrastá-los sobre o piso a fim de evitar riscos, desgastes e/ou lascamentos;
- Não utilize objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos cantos de difícil acesso, devendo ser utilizada escova apropriada;
- Não raspar com espátulas metálicas, utilizar, quando necessário, espátula de PVC;
- Não utilizar palhas ou esponjas de aço na limpeza de cerâmicas;
- Na área da cozinha limpar com produto desengordurante regularmente, mas não utilize removedores do tipo "limpa forno".

Manutenção Preventiva

- Em áreas muito úmidas como banheiros, deixar sempre o ambiente ventilado para evitar fungo ou bolor nos rejuntes;
- Verificar e completar o rejuntamento a cada ano, ou quando aparecer alguma falha;
- Verificar se existem peças soltas ou trincadas e reassentá-las imediatamente com argamassa colante.

Perda de Garantia

- Manchas por utilização de produtos ácidos e/ou alcalinos;
- Quebra ou lascamento por impacto ou pela não observância dos cuidados durante o uso;
- Riscos causados por transporte de materiais ou objetos pontiagudos;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

4 - Uso e Manutenção do Imóvel

REJUNTES

Descrição do Sistema

- Tratamento dado às juntas de assentamento dos materiais cerâmicos e pedras naturais para garantir a estanqueidade e o acabamento final dos revestimentos de pisos e paredes e dificultar a penetração de água;
- Os rejuntes também têm a função de absorver pequenas deformações, por isso, existe um tipo específico de rejuntamento para cada local e tipo de revestimento;
- São utilizados no preenchimento das juntas de revestimentos cerâmicos em pisos e paredes, tanto interna quanto externamente. Também são utilizados em pedras naturais, pastilhas de porcelana e pastilhas de vidro.

Prazos de Garantia

- Falhas ou manchas no rejuntamento de material cerâmico **- No ato da entrega.**
- Falhas na aderência **- 1 ano**

Cuidados de Uso

- Evitar o uso de detergentes agressivos, ácidos ou soda cáustica, bem como escovas e produtos concentrados de amoníaco que atacam não só o rejunte como também o esmalte das peças cerâmicas;
- Não utilizar máquina de alta pressão para limpeza da edificação;
- A limpeza e lavagem dos revestimentos poderão ser feitas com sabão em pó neutro, utilizando pano úmido ou esponjas com cerdas macias.

Manutenção Preventiva

- Inspecionar e completar o rejuntamento convencional (em azulejos, cerâmicas, pedras) a cada ano. No caso de rejuntamento com mastique, a cada 2 anos. Isto é importante para evitar o surgimento de manchas de carbonatação (surgimento de manchas esbranquiçadas nas juntas);
- Anualmente deve ser feita a revisão do rejuntamento, principalmente na área do box do chuveiro para evitar infiltração de água, uma vez que o rejuntamento garante sua estanqueidade;
- Para refazer o rejuntamento, utilizar materiais apropriados e mão de obra especializada.

Perda de Garantia

- Se forem utilizados ácidos ou outros produtos agressivos, ou ainda se for realizada lavagem do revestimento com água em alta pressão;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

PINTURAS e VERNIZES (Interna e Externa)

Descrição do sistema

- Tem por finalidade o acabamento final do produto proporcionando:
  - Uniformidade da superfície;
  - Proteção de elementos estruturais, reboco, gesso, madeira etc.;
  - Conforto e beleza pela utilização de cores.

Prazos de garantia

- Sujeira ou mau acabamento - No ato da entrega.
- Verniz em superfície de madeira externa - 6 meses.
- Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento **- 1 ano.**

Cuidados de uso

- Evitar atrito nas superfícies pintadas pois a abrasão pode remover a tinta deixando manchas;
- Evitar pancadas que marquem ou trinquem a superfície;
- Evitar contato de produtos químicos de limpeza, principalmente produtos ácidos;
- Em caso de necessidade de limpeza, jamais utilizar esponjas ásperas, buchas, palha de aço, lixas e máquinas com jato de pressão;
- Evitar o contato com pontas de lápis ou canetas;
- Não utilizar álcool para limpeza de áreas pintadas;
- Nas áreas internas com pintura, evitar a exposição prolongada ao sol utilizando cortinas nas janelas;
- Limpeza em paredes e tetos: para remoção de poeira, manchas ou sujeiras, utilizar-se de espanadores, flanelas secas ou levemente umedecidas com água e sabão neutro. Deve-se tomar o cuidado de não exercer pressão demais na superfície;
- Em caso de manchas de gordura limpar com água e sabão neutro imediatamente.

Manutenção preventiva

- Em caso de necessidade de retoque, deve-se repintar todo o pano da parede (de quina a quina), para evitar diferenças de tonalidade entre a tinta velha e a nova numa mesma parede.
- Repintar as áreas e elementos com as mesmas especificações da pintura original.
- Tanto as áreas internas (unidades privativas e áreas comuns) como as áreas externas (fachada, muros etc.), devem ser pintadas a cada 3 anos, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações.

Perda da garantia

- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

4 - Uso e Manutenção do Imóvel

ELEVADORES (quando houver)

importante

O elevador é um conjunto de equipamentos com acionamento eletromecânico destinado a realizar transporte vertical de passageiros ou cargas entre os pavimentos de uma edificação.

Cuidados de Uso

- Efetuar limpeza dos painéis sem utilizar materiais abrasivos como palha de aço, sapólio etc.;
- Não utilizar água para a limpeza das portas e cabines. Deverá ser utilizada flanela macia ou estopa, umedecida com produto não abrasivo, adequado para o tipo de acabamento da cabine;
- Evitar álcool sobre partes plásticas para não causar descoloração;
- Apertar o botão apenas uma vez. Observar o degrau formado entre o piso do pavimento e o piso do elevador;
- Não ultrapassar o número máximo de passageiros permitidos e/ou a carga máxima permitida, que estão indicados em uma placa no interior da cabine;
- Não permitir que crianças brinquem ou trafeguem sozinhas nos elevadores;
- Jamais utilizar os elevadores em caso de incêndio;
- Em caso de falta de energia ou parada repentina do elevador, solicitar auxílio externo através do interfone ou alarme, sem tentar sair sozinho do elevador;
- Jamais tentar retirar passageiros da cabine quando o elevador parar entre pavimentos pois há grandes riscos de ocorrerem sérios acidentes. Chamar sempre a empresa de Manutenção ou o Corpo de Bombeiros;
- Nunca entrar no elevador com a luz apagada;
- Não retirar a comunicação visual de segurança fixada nos batentes dos elevadores;
- Não pular ou fazer movimentos bruscos dentro da cabine;
- Colocar acolchoado de proteção na cabine para o transporte de cargas volumosas, especialmente durante mudanças;
- Não chamar dois ou mais elevadores ao mesmo tempo, evitando o consumo desnecessário de energia;
- Em casos de existência de ruídos e vibrações anormais, comunicar o zelador/gerente predial ou responsável;
- Não utilizar indevidamente o alarme e o interfone, pois são equipamentos de segurança;
- Não deixar escorrer água para dentro do poço do elevador; Não deixar acumular água ou óleo no poço do elevador.
- Não obstruir a ventilação da casa de máquinas, nem utilizá-la como depósito.

Manutenção Preventiva

- Fazer contrato de manutenção com empresa especializada (obrigatório). Recomenda-se que este seja feito com o fabricante;
- Seguir os termos das leis municipais pertinentes;
- Somente utilizar peças originais.

Perda de Garantia

- Pane no sistema eletro-eletrônico, motores e fiação, causados por sobrecarga de tensão ou queda de raios;
- Falta de manutenção com empresa especializada;
- Uso de peças não originais;
- Utilização em desacordo com a capacidade e objetivo do equipamento;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias.

5 - Operação do Imóvel

Elaboramos algumas sugestões com a finalidade de orientá-lo na implantação e operação do seu imóvel, bem como aspectos das áreas comuns.

Segurança Patrimonial

- Verifique se há critérios de acesso para visitantes, fornecedores, representantes de órgãos oficiais e das concessionárias;
- Verifique com o síndico se foi contratado seguro contra incêndio e outros sinistros (obrigatório), abrangendo todas as unidades, partes e objetos comuns;
- Garanta a utilização adequada dos ambientes para os fins a que foram destinados, evitando utilizá-los para o armazenamento de materiais inflamáveis e outros não autorizados;
- Garanta a utilização adequada dos equipamentos para os fins a que foram projetados.

Pedido de Ligações Individuais

Tão logo você receba as chaves de sua unidade, providencie junto às concessionárias os pedidos de ligações locais individuais de telefone e luz, pois elas demandam um certo tempo para ser executadas.

Telefones das Concessionárias

Para verificar o telefone das Concessionárias de **energia elétrica** e **água e esgoto** da sua região, vide item "**Fornecedores de Materiais e Serviços**".

5 - Operação do Imóvel

O CONDOMÍNIO E O MEIO AMBIENTE

É importante que o condomínio esteja atento para os aspectos ambientais e promova a conscientização dos moradores e funcionários para que colaborem em ações que tragam benefícios, tais como:

Uso Racional da Água

- verifique periodicamente as contas para analisar o consumo de água e checar o funcionamento dos medidores ou existência de vazamentos. Em caso de oscilações chamar a concessionária para inspeção.
- oriente os moradores e a equipe de manutenção local a verificar periodicamente a existência de perdas de água (torneiras “pingando”, bacias “escorrendo” etc.).
- oriente os moradores e o zelador no uso adequado da água, evitando o desperdício.

Uso Racional da Energia

- procure estabelecer o uso adequado de energia, desligando quando possível pontos de iluminação e equipamentos, apenas lembre-se de não atingir os equipamentos que permitem o funcionamento do condomínio (ex.: bombas, alarmes etc.).
- para evitar fuga de corrente elétrica, realize as manutenções sugeridas, tais como: rever estado de isolamento das emendas de fios, reapertar as conexões do Quadro de Distribuição e as conexões de tomadas, interruptores e ponto de luz, verificar o estado dos contatos elétricos substituindo peças que apresentam desgaste.
- instale equipamentos e eletrodomésticos que possuam selo de “conservação de energia”, pois estes consomem menos energia.

Coleta Seletiva

Implante um programa de coleta seletiva no condomínio e destine os materiais coletados à instituições que possam reciclá-los ou reutilizados.

TCA - Termo de Compromisso Ambiental

Para o empreendimento que possui Termo de Compromisso Ambiental - TCA, é de responsabilidade do condomínio a preservação e manutenção das áreas de compensação ambiental descritas no TCA, uma vez que o condomínio estará sujeito a futuras vistorias dos órgãos competentes.

É necessário que o condomínio contrate uma empresa especializada para fazer a manutenção das áreas do TCA a partir do momento em que o empreendimento não ficar mais sob a responsabilidade da construtora.

5 - Operação do Imóvel

MODIFICAÇÕES E REFORMAS NO IMÓVEL

Reformas

ATENÇÃO

Caso sejam executadas reformas no seu imóvel, tome os seguintes cuidados:

- O imóvel foi construído a partir de projetos elaborados por empresas especializadas, obedecendo à Legislação Brasileira de Normas Técnicas. A Construtora não assume responsabilidade sobre mudanças (reformas), e esses procedimentos acarretam **PERDA DA GARANTIA**;
- Alterações das características originais podem afetar o seu desempenho estrutural, térmico, acústico etc., portanto, devem ser feitas sob orientação de profissionais / empresas especializados para tal fim. O condomínio deve ser comunicado antecipadamente;
- As alterações nas áreas comuns, incluindo a alteração de elementos na fachada, só podem ser feitas após aprovação em Assembléia de Condomínio, conforme especificado na Convenção de Condomínio;
- Consulte sempre pessoal técnico para avaliar as implicações nas condições de estabilidade, segurança, salubridade e conforto, decorrentes de modificações efetuadas;
- **Sob hipótese alguma, remova ou modifique as paredes estruturais, nem sequer abra vãos (ainda que pequenos) ou permita que terceiros o façam, sem autorização prévia do Condomínio: ISSO EQUIVALERIA A REMOVER UM PILAR OU UMA VIGA DE CONCRETO, O QUE AFETARIA A ESTABILIDADE DE TODA A EDIFICAÇÃO.**

Registros de alterações

- O proprietário é responsável pela **atualização** e **documentação** do manual em caso de modificações e reformas na unidade em relação ao originalmente construído e entregue pela construtora (como troca de acabamentos de piso e parede, alterações dos sistemas elétricos e hidráulicos etc.).
- A atualização poderá ser feita através da revisão e correção das discriminações técnicas e projetos, que poderá ser feita na forma de encartes (anexos) que documentem a revisão de partes isoladas ou na forma de um novo manual, dependendo do seu nível de detalhamento.
- Informamos que a atualização do manual é um serviço técnico, que deverá ser realizado por empresa ou responsável técnico.

Decoração

- No momento da decoração, verifique as dimensões dos ambientes e espaços no Projeto de Arquitetura, para que transtornos sejam evitados no que diz respeito à aquisição de mobília e/ou equipamentos com dimensões inadequadas. Atente também para a disposição das janelas, dos pontos de luz, das tomadas e interruptores;
- No caso do imóvel ser entregue sem o revestimento do piso, deverá ser providenciada a sua colocação, respeitando as condições técnicas estipuladas no Memorial Descritivo específico de sua unidade, tais como espessura máxima permitida, desempenho acústico etc. A alteração do revestimento poderá descaracterizar o desempenho previsto nos projetos;
- A colocação de telas e grades em janelas ou envidraçamento da varanda deverá respeitar o estabelecido na Convenção do Condomínio e no Regulamento Interno do Condomínio;

5 - Operação do Imóvel

- **Não encoste o fundo dos armários nas paredes para evitar a umidade proveniente da condensação; sendo aconselhável a colocação de um isolante como, por exemplo, chapa de isopor, entre o fundo do armário e a parede;**
- Nos armários, nos locais sujeitos a umidade (sob as pias) utilize sempre revestimento impermeável (tipo fórmica);
- Para fixação de acessórios (quadros, armários, cortinas, saboneteiras, papeleiras, suportes) que necessitem de furação nas paredes, é importante tomar os seguintes cuidados:

  - Observe se o local escolhido não é passagem de tubulações hidráulicas, conforme detalhado no capítulo - Plantas e Vistas constantes neste manual.

  - Evite perfuração na parede próxima ao quadro de distribuição e nos alinhamentos verticais de interruptores e tomadas, para evitar acidentes com os fios elétricos;

  - Para furação em geral utilize furadeira e parafusos com bucha. Atente para o tipo de revestimento, bem como sua espessura, tanto para parede quanto para teto e piso. Não utilize pregos.

  - Na instalação de armários sob as bancadas de lavatórios e cozinha, deve-se tomar muito cuidado para que os sifões e ligações flexíveis não sofram impactos, pois as junções podem ser danificadas, provocando vazamentos;

  - Na instalação da tela de proteção nas janelas, deve-se tomar o cuidado para que seja feita a vedação das buchas e parafusos para evitar infiltrações.

Serviços de mudança e transporte de móveis

Por ocasião da mudança para sua residência é aconselhável que se faça um planejamento, tomando-se algumas precauções:

- Providencie a limpeza do imóvel vazio antes da mudança,
- Comunique o síndico à data de sua mudança com antecedência,
- No dia da mudança, encarregue alguém de orientar os transportadores para colocarem os móveis onde foram planejados,
- **Prever a forma de transporte dos móveis levando-se em consideração as dimensões dos elevadores (quando houver), das escadarias, rampas e os vãos livres das portas**.

Para verificar as dimensões e capacidade de carga do elevador (quando houver) e sobrecarga máxima nas lajes, vide item "**Informações Importantes e Memorial descritivo da minha unidade**". Caso o peso dos móveis ultrapasse a capacidade máxima de carga do elevador, utilize a(s) escada(s).

Aquisição e instalação de equipamentos

- A instalação elétrica de seu imóvel é dividida em vários circuitos. Cada um tem limite de carga determinado em projeto, o que deverá ser conhecido para a verificação de quais aparelhos eletrodomésticos, poderão ser neles ligados.
- O quadro de luz da unidade está sendo entregue com o diagrama dos disjuntores;
- Ao adquirir qualquer equipamento, verifique primeiramente a compatibilidade da sua tensão (voltagem) e potência, que deverá ser no máximo igual, à tensão (voltagem) e potência dimensionada em projeto para cada circuito;
- Na instalação de luminárias, solicite ao profissional habilitado que esteja atento ao total isolamento dos fios;
- Para sua orientação, o consumo de energia de seus equipamentos é calculado da seguinte forma:

  Potência x quantidade de horas por mês = Consumo KWh por mês

5 - Operação do Imóvel

Situações de emergência

VAZAMENTOS EM TUBULAÇÕES DE GÁS

Caso se verifique vazamento de gás de algum aparelho, feche imediatamente os respectivos registros. Mantenha os ambientes ventilados, abrindo as janelas e portas. Não utilizar nenhum equipamento elétrico ou acionar qualquer interruptor. Caso perdure o vazamento, solicitar ao zelador/gerente predial o fechamento da rede de abastecimento. Acionar imediatamente a concessionária competente, ou fornecedor dos equipamentos ou Corpo de Bombeiros.

VAZAMENTO EM TUBULAÇÕES HIDRÁULICAS

No caso de algum vazamento em tubulação de água, a primeira providência a ser tomada é o fechamento dos registros correspondentes. Caso perdure o vazamento, fechar o ramal abastecedor da sua unidade. Quando necessário, avisar a equipe de manutenção local e acionar imediatamente uma empresa especializada.

ENTUPIMENTO EM TUBULAÇÕES DE ESGOTO E ÁGUAS PLUVIAIS

No caso de entupimento na rede de coleta de esgoto e águas pluviais, avisar a equipe de manutenção local e acionar imediatamente, caso necessário, uma empresa especializada em desentupimento.

CURTO-CIRCUITO EM INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

No caso de algum curto circuito, os disjuntores (do quadro elétrico) desligam-se automaticamente, desligando também as partes afetadas pela anormalidade. Para corrigir, é só voltar o disjuntor correspondente à sua posição original, tendo antes procurado verificar a causa do desligamento do disjuntor, chamando imediatamente um profissional habilitado.
No caso de curto-circuito em equipamentos ou aparelhos, procurar desarmar manualmente o disjuntor correspondente.

Atenção

PARADA DO ELEVADOR (quando houver)

- Se você ficar preso no elevador por falta de energia, não se apavore;
- Não force a abertura das portas e não tente sair se a cabina estiver parada entre os dois pavimentos;
- Avise a guarita pelo interfone.

PROCEDIMENTOS EM CASO DE INCÊNDIO

- Se um incêndio ocorrer em sua unidade saia imediatamente;
- Use a escada, nunca o elevador (quando houver);
- Não combata o incêndio, a menos que você saiba manusear os extintores (Brigada de Incêndio);
- Se você ficar preso em meio a fumaça, respire através do nariz, protegido por lenço molhado e procure rastejar até a saída. O ar sempre é melhor junto ao chão;
- Antes de abrir qualquer porta, toque-a com as costas da mão. Se estiver quente não abra;
- Mantenha-se vestido e molhe suas vestes;
- Se estiver preso dentro de uma sala jogue pela janela tudo o que puder queimar facilmente;
- Não tente salvar objetos, primeiro tente salvar-se;
- Ajude e acalme as pessoas em pânico, especialmente as crianças;
- Com fogo na roupa não corra; se possível envolva-se num tapete, coberta ou tecido qualquer e role no chão.

O condomínio conta com rotas de fuga e saídas de emergência identificadas atendendo as exigências do Corpo de Bombeiros.

6 - Plantas e vistas

- **Plantas e Vistas**

Vistas: as vistas complementam as informações nas paredes que contêm tubulações hidráulicas. As medidas das distâncias dos encanamentos foram obtidas após as conclusões dos revestimentos, através dos projetos executivos: portanto são valores aproximados.

Observe atentamente as áreas hachuradas nas vistas e esquemas: **elas não devem ser perfuradas**, pois são limites de segurança das tubulações ali existentes.

Lembre-se que os encanamentos que passam por uma parede hidráulica mostrada no banheiro também estão passando por esta mesma parede na área seca vizinha. Nas colocações dos armários tomar todos os cuidados possíveis.

- **Planta de Arquitetura**

- **Planta de Elétrica**

- **Esquema Hidráulico**